PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de St. Catharines-Niagara

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

Table des matières

1 Marché du neuf
2 Marché de la revente
4 Facteurs économiques
6 Resumé des prévisions

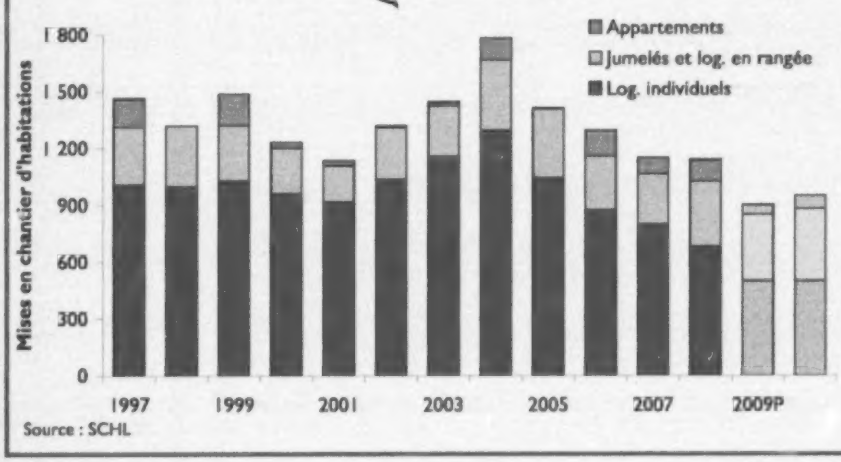
Marché du neuf

La construction résidentielle est en voie de s'accélérer

La reprise graduelle de l'économie et l'amélioration progressive du marché de l'emploi nous amènent à prévoir une accélération du rythme de la construction résidentielle de l'ordre de 14 % dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara (ci-après « Niagara ») en 2010. Le nombre des mises en chantier d'habitations, qui selon nos estimations s'établira à 830 en 2009, progressera en 2010 pour se fixer à 950, sous l'influence de la demande émanant des ménages n'ayant plus d'enfant à la maison, de la faiblesse des stocks et des bas taux hypothécaires.

Figure 1

La construction résidentielle s'intensifiera en 2010



Source : SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 1er octobre 2009.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

La détérioration de la conjoncture économique a enrayé un important moteur de la demande de logements, la formation des ménages, qui restera d'ailleurs lente, en raison de divers facteurs démographiques, le principal étant le vieillissement de la population. Le fléchissement du taux de formation des ménages limite les perspectives de mises en chantier d'habitations dans la région à moyen terme.

En 2010, le constructeurs couleront le même nombre de fondations de maisons individuelles qu'en 2009. L'an prochain, ce sont les maisons en rangée qui devraient donner un élan à la construction résidentielle. Ce type d'habitation répond en effet à une demande soutenue émanant des parents qui n'hébergent plus aucun de leurs enfants et qui cherchent à se loger dans des maisons en rangée en copropriété. Le modèle de maison en rangée qui a de plus en plus la faveur chez les aînés est une habitation d'un étage et demi de deux chambres d'une superficie d'environ 1 500 pieds carrés. Ces habitations sont souvent à aires ouvertes, avec une chambre principale, une grande cuisine et un salon au rez-de-chaussée. Certains ménages qui souhaitent se reloger après le départ de leurs enfants ont toutefois du mal à vendre leur logement existant. La cohorte des propriétaires qui cherchent à acheter une habitation d'un cran supérieur (à savoir les membres de la génération de l'après baby-boom, nés entre le milieu des années 1960 et la fin des années 1970), à laquelle appartiennent les acquéreurs potentiels de ces logements, est relativement peu nombreuse. Qui plus est, les besoins de la plus jeune génération présentement en quête d'un logement d'un cran supérieur ne sont pas les mêmes que ceux qu'avaient il y a 20 ou 30 ans leurs aînés qui aimeraient leur céder la place. Il s'ensuit que certains ménages n'ayant plus d'enfant à la maison ne parviendront pas à vendre leur habitation à un prix suffisant pour acheter le type de logement qui leur conviendrait sans financement additionnel et optent de ce fait pour le maintien dans leur domicile actuel. Certains des ménages dans cette situation choisiront aussi de procéder à des travaux de rénovation. Les retraités qui viennent s'installer dans la région, pour la plupart en provenance de la région du Grand Toronto (RGT), forment une bonne partie de la clientèle des maisons en rangée en copropriété dont la construction est en cours. Les gains qu'ils réalisent sur la vente de leur logement existant leur permettent d'acheter une habitation neuve à Niagara.

Malgré le repli de la demande sur le marché du neuf à la fin de 2008 et au début de 2009, il n'y a pratiquement pas eu d'accumulation de stocks d'habitations neuves achevées et invendues. La situation est très différente de celle que l'on avait pu observer lors du ralentissement de 1991, en ce sens que cette fois-ci, les constructeurs ont adapté leur cadence de production à la demande réduite. Le faible niveau des stocks à l'aube de 2010 signifie que les constructeurs accélèreront à nouveau les mises en chantier si la demande de logements neufs s'intensifie. Lorsque l'économie tournera à nouveau rond, le marché de la revente, aujourd'hui bien fourni, ne sera plus suffisant, tant en termes de quantité que de variété de l'offre, pour satisfaire la demande. Le marché du neuf sera donc stimulé par un débordement de la demande. Enfin, la tout au plus faible évolution à la hausse des relativement bas taux hypothécaires créera en 2010 un climat propice à l'accroissement de la demande.

La hausse des coûts des terrains et des frais relatifs à leur aménagement fera grimper les prix des habitations neuves, en particulier au sein des municipalités situées dans la partie Nord de la péninsule de Niagara. Après avoir régressé tout au long de 2009 ou presque, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), qui mesure l'évolution du prix d'habitations neuves de qualité comparable, devrait remonter légèrement.

Marché de la revente

Le marché de la revente se calme

L'activité sur le marché de la revente devrait ralentir en 2010. La diminution de la demande accumulée et l'ascension des prix auront une influence modératrice. Les ventes de logements existants reculeront d'à peine moins de 3 % et se traduiront par 5 350 transactions. En perte de vitesse au premier semestre de 2009, les reventes ont fait un bond entre avril et juin, mais leur cumul annuel devrait néanmoins s'établir à un niveau inférieur à celui relevé en 2008. Dès qu'il a été question d'une reprise économique peut-être plus rapide que prévu, quantité d'acheteurs optimistes sont revenus sur le marché de la revente pour profiter des taux hypothécaires exceptionnellement bas, de la stagnation des prix et de la plus grande diversité de l'offre.

Depuis le mois de mai environ, les reventes s'accélèrent sous l'effet de la demande d'acheteurs qui avaient reporté leurs achats au dernier trimestre de 2008 et au premier trimestre de 2009 en raison du

Figure 2

climat économique incertain. L'actuel dynamisme des reventes s'explique aussi par l'arrivée sur le marché de certains acheteurs qui, s'attendant à ce que les taux hypothécaires remontent en 2010, ont décidé de clore leurs transactions avant que tel ne soit le cas. Compte tenu de ces transactions qui ont eu lieu prématurément en 2009, le marché de la revente devrait se calmer quelque peu l'an prochain et ne pas voir plus de 5 350 logements changer de mains.

En 2010, les habitations neuves deviendront un peu moins abordables, et ce, en raison de la progression tant des taux hypothécaires que du prix moyen, qui sera supérieure à la légère augmentation attendue de la rémunération hebdomadaire moyenne – et qui nuira aussi dans une certaine mesure à la demande de logements existants.

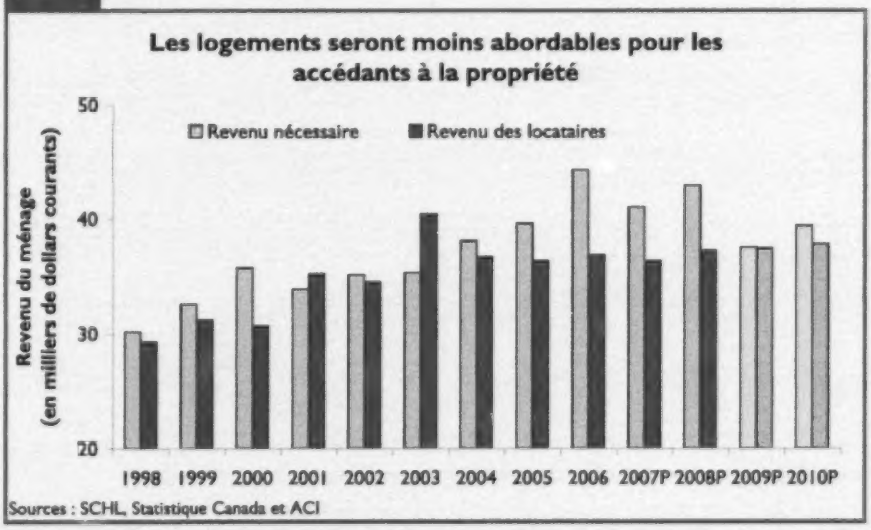
Parallèlement, la migration vers la région de retraités en provenance de secteurs plus aisés de la RGT se poursuivra. Soucieux de profiter de leur retraite dans un cadre de vie plus agréable, ces ménages d'aînés ont les moyens d'acquérir l'habitation qui leur plaît à Niagara grâce au produit de la vente de leur bien immobilier plus dispendieux à Toronto ou dans une de ses banlieues avoisinantes. Ce flux de migrants inclut aussi des personnes en pré-retraite qui continuent de travailler dans la RGT, mais qui ne sont plus tenues de s'y rendre tous les jours. L'expansion du réseau GO facilite bien les choses à cet égard.

L'activité des accédants à la propriété, qui jusqu'ici n'avaient guère autant de poids sur le marché que les ménages désireux de réduire la taille de leur habitation, se fera aussi sentir. Les conditions favorables du marché et la sécurité de leur emploi, le cas échéant, les inciteront à franchir le pas vers la propriété. La sécurité d'emploi est cruciale pour les jeunes travailleurs, qui ont été les plus touchés par le récent ralentissement économique, notamment ceux qui ont un emploi dans le secteur du tourisme ou des services aux entreprises.

Davantage confiants que l'économie a pris un virage, les vendeurs sont eux aussi sortis de leur torpeur. Les inscriptions de logements sur le marché devraient remonter un peu en 2010. En conséquence, le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui renseigne sur l'état du marché, évoluera à la baisse, signe que le marché se relâche.

Le prix moyen des logements existants poursuivra sa progression d'une année à l'autre en 2010. Les prix avaient cédé à des pressions à la baisse à l'aube de 2009, mais ils se sont redressés au deuxième trimestre,

Figure 3



tout comme les autres indicateurs du marché de la revente. Depuis, ils se sont stabilisés à un niveau plus élevé qu'avant leur fléchissement. Le prix de revente moyen de 2010 sera de ce fait supérieur à celui de 2009.

Facteurs économiques

L'horizon de l'emploi s'éclaircit

En 2010, l'emploi devrait croître de 1,6 %. Un renforcement graduel de l'économie attisera à nouveau la création d'emplois. Les champions de la reprise à ce niveau seront le nombre croissant d'entreprises du savoir installées dans la région, actives dans des domaines telles que la biotechnologie, la recherche novatrice et les médias de pointe. À l'avenir, la vigueur du marché de l'emploi reposera sur celle des petites et moyennes entreprises.

À l'instar de ce que l'on a pu observer dans les autres centres de la province, le marché du travail local a souffert en 2009. Face au repli de la demande mondiale de produits manufacturés, bon nombre de travailleurs d'un âge avancé sont partis à la retraite de façon anticipé et se sont tout bonnement retirés de la population active. Le taux de chômage en 2009 a franchi la barre des 10 % en 2009, mais par la suite, avant que l'année ne se termine, il est redescendu à un niveau plus bas. Le rétrécissement de la population active a modéré l'effet sur le taux de chômage de la contraction de l'emploi.

La rémunération hebdomadaire moyenne évoluera en harmonie avec celle des autres variables économiques, mais avec un temps de retard : elle progressera une fois que les entreprises, satisfaites d'avoir opéré suffisamment de coupures dans leurs frais d'exploitation pour relever leurs profits, recommenceront à embaucher et à rehausser les salaires de leurs employés.

Il ressort des données démographiques que la population de Niagara s'amoindrit depuis quelques années. Non seulement la composante naturelle du changement démographique est-elle négative (autrement dit, le nombre des décès est supérieur à celui des naissances), mais la migration nette dans la région est récemment devenue négative elle aussi. Davantage de personnes quittent la RMR pour s'installer ailleurs dans la province ou au pays que l'inverse. La migration internationale est aujourd'hui le seul élément qui alimente la croissance de la population, et même son influence diminue depuis quelques années, face aux difficultés que rencontrent bien des étrangers lorsqu'ils cherchent à s'établir et à trouver un emploi dans la région. Souvent, après quelques mois passés dans la RMR de London, les immigrants préfèrent partir pour des métropoles telles que Toronto, Vancouver ou Montréal, où ils ont de meilleures chances de décrocher un premier emploi et où ils peuvent compter sur le soutien d'une plus grande communauté originaire de leur pays. Néanmoins, nous prévoyons que le solde migratoire deviendra positif en 2010, vu que la reprise économique attirera davantage d'immigrants au Canada et que Niagara récoltera sa part habituelle de ce flux migratoire.

Compte tenu de l'âge médian relativement élevé de la population de la région, le potentiel d'expansion du marché du travail est limité. Les nouveaux arrivants ne feront guère plus que remplacer le vaste nombre de baby-boomers qui devraient partir à la retraite au cours des prochaines années.

Figure 4

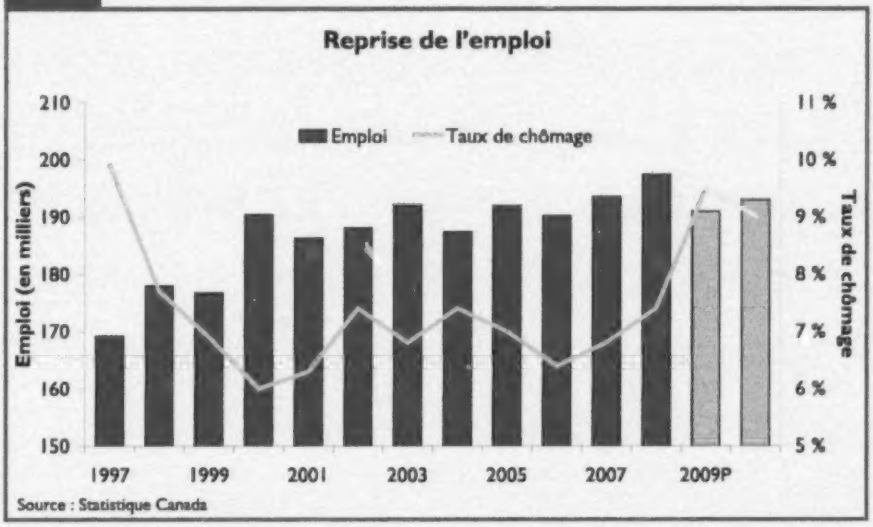
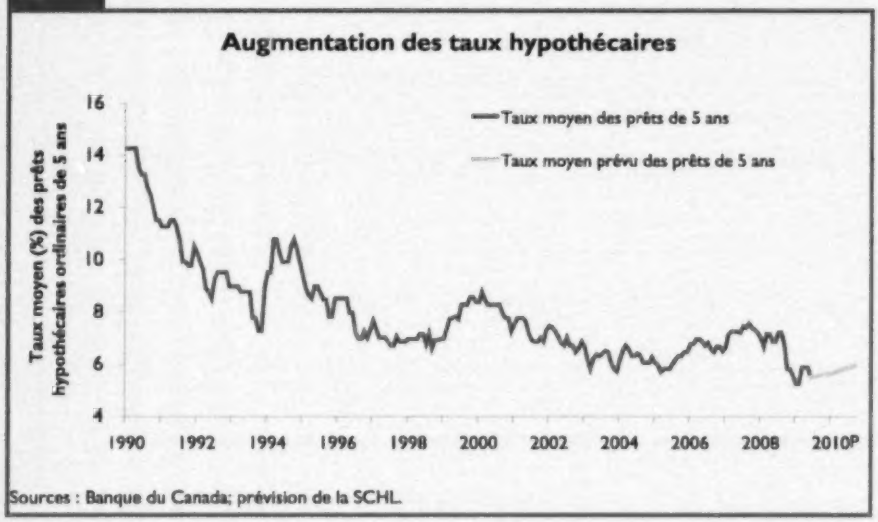


Figure 5



Sources : Banque du Canada; prévision de la SCHL.

Perspectives concernent les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de l'année, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir son taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont régressé en 2009, mais devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année. En 2010, les taux hypothécaires affichés entameront une lente remontée : celui des prêts de un an se situera l'an prochain entre 3,50 et 4,25 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,50 et 6,00 %.

Résumé des prévisions RMR de St. Catharines-Niagara Automne 2009							
	2006	2007	2008	2009f	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®[1]	6 410	6 668	5 896	5 500	-6,7	5 350	-2,7
Nouvelles inscriptions au MLS®	11 661	11 710	12 428	12 000	-3,4	12 100	0,8
Prix MLS® moyens (en $)	194 671	202 314	203 648	210 000	3,1	215 000	2,4
Marché du neuf							
Mises en chantier :							
Logements individuels	873	798	680	525	-22,8	520	-1,0
Logements collectifs	421	351	458	305	-33,4	430	41,0
Jumelés	102	60	56	40	-28,6	50	25,0
Maisons en rangée	184	207	288	200	-30,6	300	50,0
Appartements	135	84	114	65	-43,0	80	23,1
Tous types de logements confondus	1 294	1 149	1 138	830	-27,1	950	14,5
Prix moyen (en $) :							
Logements individuels	323 359	342 933	375 998	379 000	0,8	385 000	1,6
Indice des prix des logements neufs (var. en %)	4,7	4,1	4,3	-1,0	-	1,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (en %) en octobre	4,3	4,0	4,3	4,0	-0,3	4,0	0,0
Loyer moyen des log. de 2 ch. (en $) en octobre	752	765	777	790	-	800	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaire à 1 an (en %)	6,28	6,90	6,70	4,03	-2,67	3,83	-0,20
Taux hypothécaire à 5 ans (en %)	6,66	7,07	7,06	5,55	-1,51	5,75	0,20
Nombre annuel d'emplois	190 200	193 500	197 400	188 000	-	191 000	-
Taux de croissance de l'emploi (en %)	-0,9	1,7	2,0	-4,8	-	1,6	-
Taux de chômage (en %)	6,4	6,8	7,4	10,0	2,6	9,0	-1,0
Migration nette[2]	88	-244	-136	-200	-64	50	250

1. MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements; Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM); ACI; Statistique Canada (CANSIM).

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus; les données du MLS® sont celles relatives aux territoires relevant des chambres immobilières de St.Catharines, Niagara et Welland.

[2]. Les données de 2009 sur la migration nette sont prévisionnelles.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

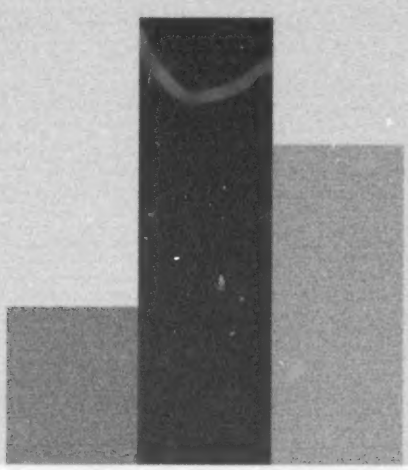
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64317_2009_B02